CAUE27

Conseil
d' Architecture,
d' Urbanisme et
d' Environnement
de l' Eure

Cycle de formation PLU, MODE D'EMPLOI

## THEME 1 – 29 mai 2013 :

# LES OUTILS DU PLU

**Communauté de Communes du Canton d'Etrépagny**

# DEROULEMENT DE LA JOURNEE

## MATINEE

Présentation sur les principaux outils du PLU :

I. LE CADRE LEGISLATIF
II. LE PADD ET LES OAP
III. LES OUTILS REGLEMENTAIRES
IV. LES OUTILS FONCIERS

## APRES MIDI

Atelier par petits groupes et restitution

CAUE27

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CANTON D'ETREPAGNY – THEME 1, LES OUTILS DU PLU

# I. LE CADRE LEGISLATIF

# I. LE CADRE LEGISLATIF

## Pourquoi un PLU ?

### SANS DOCUMENT D'URBANISME

Le développement de l'urbanisation est régi par le Règlement National d'Urbanisme (RNU)

- La construction est autorisée au coup par coup :

• en secteur déjà construit ou juste en limite,

• sans condition d'organisation par rapport à la voirie, au stationnement.

- Il n'y a pas de règle pour la reconversion ou la division de bâtiments en logements.

### AVEC UN PLU,

le SCoT et la commune fixent :

- un rythme de construction,
- les secteurs propices à la construction / réseaux ...
- les terrains nécessaires aux équipements
- les secteurs à protéger
- les conditions d'aménagement de ces secteurs (voirie, réseaux ...)
- les conditions de constructions et de réhabilitation (implantation des maisons, stationnement ...)

# I. LE CADRE LEGISLATIF

## Le cadre législatif national

### LES LOIS NATIONALES SUCCESSIVES

- 2000 : Loi Solidarité et Renouvellement Urbain dite «loi SRU»
- 2003 : Loi Urbanisme et Habitat
- 2006 : Loi portant engagement national pour le logement

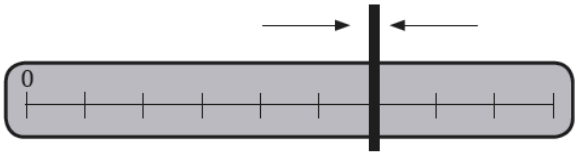
==> Lutte contre l'étalement urbain

- 2009 : Loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement
- 2010 : Loi portant engagement national pour l'environnement, dite «Loi Grenelle 2».

# I. LE CADRE LEGISLATIF

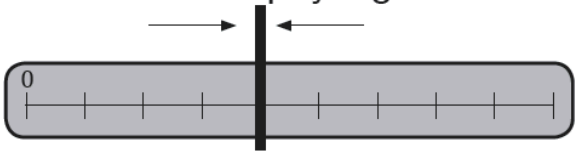
## Un PLU pour fixer les curseurs

En matière d'habitat




En matière d'agriculture

En matière de paysage




Etc.

Quel rythme de construction ?
Combien d'habitants en 2020 ?
Optimisation des services, commerces et équipements

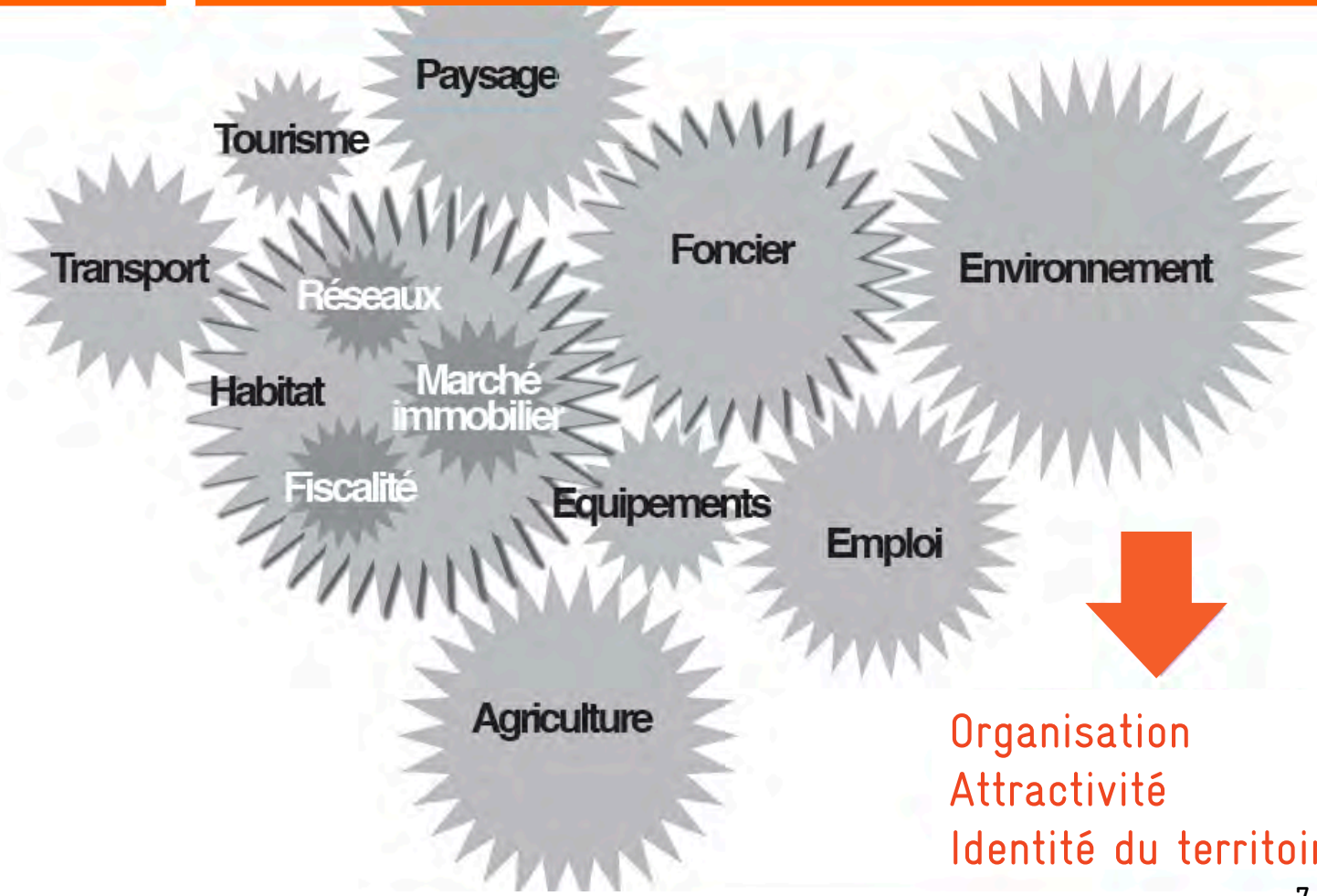
Maintien des surfaces, diversification agricole / potentiel touristique / vocation des franges, cohabitation agriculture - forêt

Cadre urbain et paysager / potentiel touristique / vocation des franges

➔ Et enclencher un projet de territoire

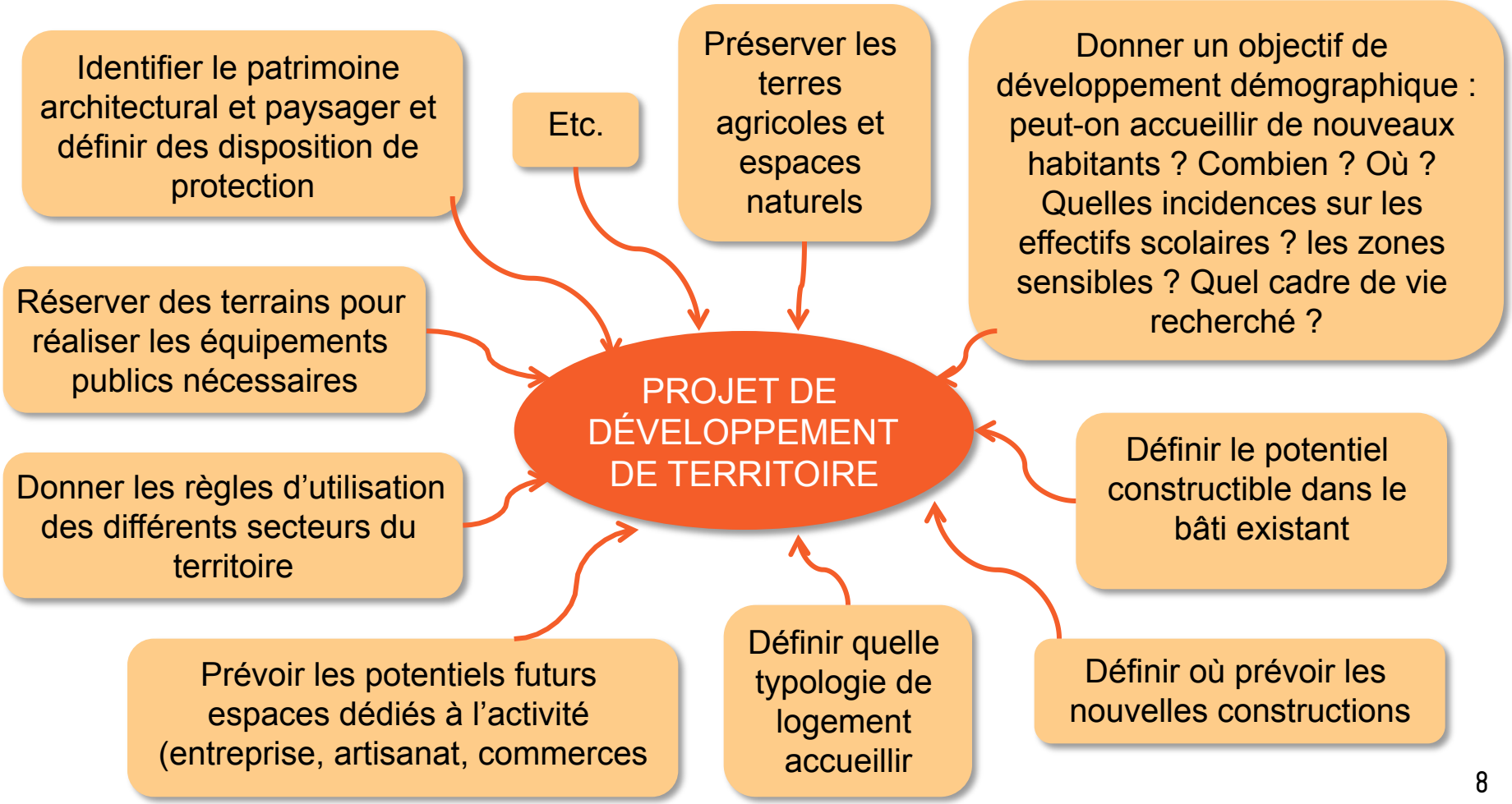
# I. LE CADRE LEGISLATIF

## Un PLU pour élaborer un projet de territoire



# I. LE CADRE LEGISLATIF

## Un PLU pour élaborer un projet de territoire


PROJET DE DÉVELOPPEMENT DE TERRITOIRE
Identifier le patrimoine architectural et paysager et définir des disposition de protection
Etc.
Préserver les terres agricoles et espaces naturels
Donner un objectif de développement démographique : peut-on accueillir de nouveaux habitants ? Combien ? Où ? Quelles incidences sur les effectifs scolaires ? les zones sensibles ? Quel cadre de vie recherché ?
Réserver des terrains pour réaliser les équipements publics nécessaires
Donner les règles d'utilisation des différents secteurs du territoire
Définir le potentiel constructible dans le bâti existant
Prévoir les potentiels futurs espaces dédiés à l'activité (entreprise, artisanat, commerces
Définir quelle typologie de logement accueillir
Définir où prévoir les nouvelles constructions

# I. LE CADRE LEGISLATIF

## Le code de l'urbanisme

### RAPPEL DES PRINCIPES DE L'ARTICLE L121-1 DU CODE DE L'URBANISME

Les PLU doivent permettre d'assurer :

1/ Un équilibre entre :

- Le renouvellement urbain, développement urbain maîtrisé et à la restructuration / revitalisation des espaces urbanisés
- L'utilisation économe des espaces naturels et préservation des espaces agricoles, forestiers
- La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables

### Les effets :

- Arrêter le « grignotage » du foncier agricole
- Privilégier le renouvellement du tissu bâti existant
- Maîtriser les dépenses (réseaux,...)

# I. LE CADRE LEGISLATIF

## Le code de l'urbanisme

### RAPPEL DES PRINCIPES DE L'ARTICLE L121-1 DU CODE DE L'URBANISME

Les PLU doivent permettre d'assurer :

2/ La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat

3/ La maîtrise énergétique, la préservation de l'environnement et la prévention des risques naturels

4/ La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques

**Les effets :**

- Privilégier la densification autour des pôles de vie
- Identifier les différents paysages

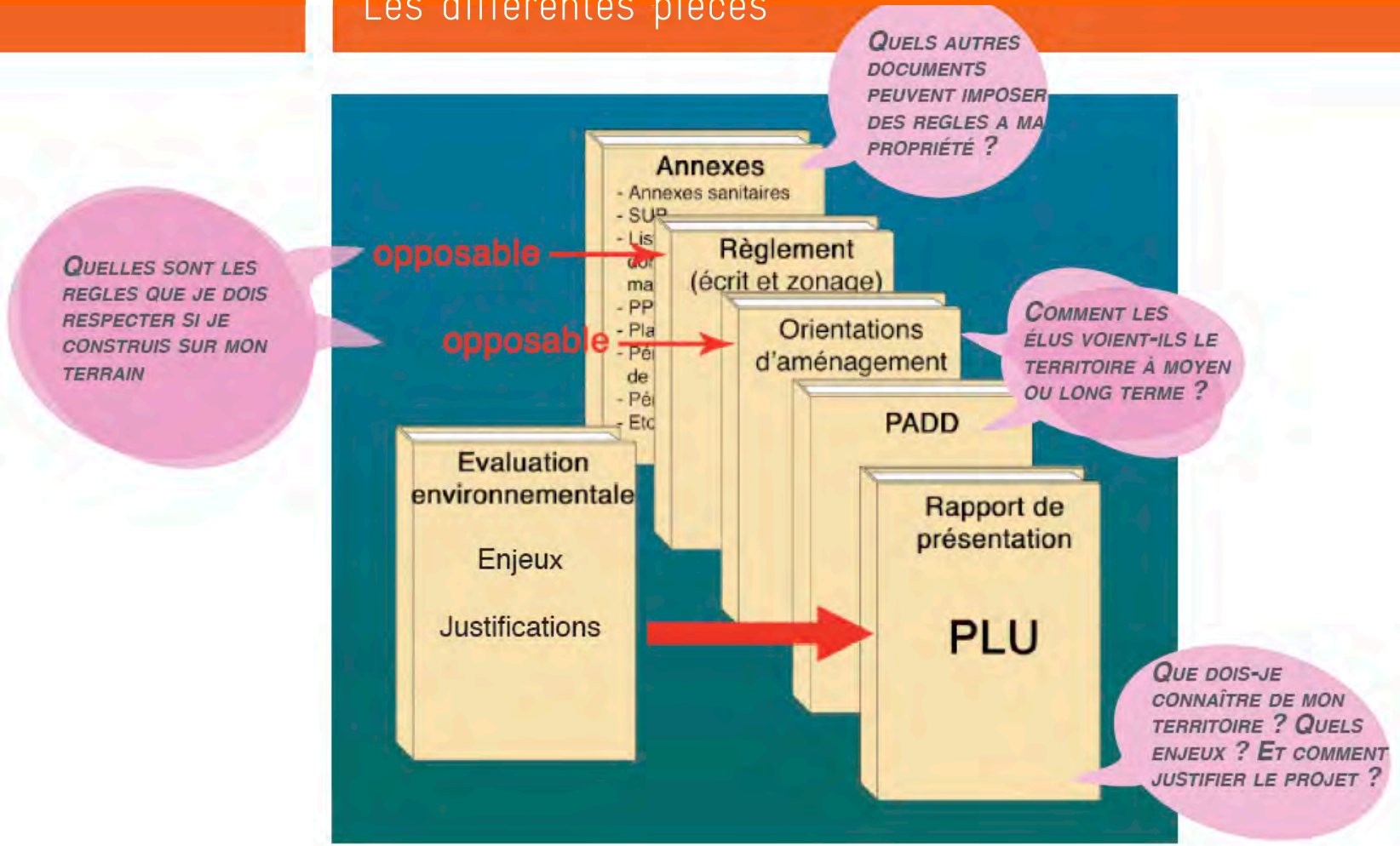
# I. LE CADRE LEGISLATIF

## Le cadre supracommunal

Les lois nationales
s'imposent
Le Porter à Connaissance de l'État
Recueil de toutes les contraintes et servitudes qui s'appliquent sur le territoire : ZNIEFF, Zone NATURA 2000, Risques, PDIPR, SPANC
s'impose
› Schémas régionaux et départementaux :
SAGE, SDAGE, Étude sur les réseaux écologiques...
Schéma de Cohérence Territoriale
s'imposent
Le territoire

# I. LE CADRE LEGISLATIF

## Les différentes pièces



CAUE27

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CANTON D'ETREPAGNY – THEME 1, LES OUTILS DU PLU

# II. LE PADD ET LES OAP

Equipements publics
1- extension du centre culturel
2- création d'un équipement à destination des personnes âgées (habitat adapté)
3- construction d'un Centre Technique et Administratif Municipal
4- création d'un colombarium
5- création de petits équipements de loisirs

# II. LE PADD ET LES OAP

## Le PADD

**Le PLU interroge :**

Renouveler le bâti des bourgs ?

Où construire en priorité ?

Comment valoriser les dents creuses ?

# II. LE PADD ET LES OAP

## Le PADD

**Le PLU interroge :**

Implantation des constructions :

- au coup par coup ? ➔ conséquences en matière de réseaux

- ou de façon organisée ? ➔ logique d'ensemble

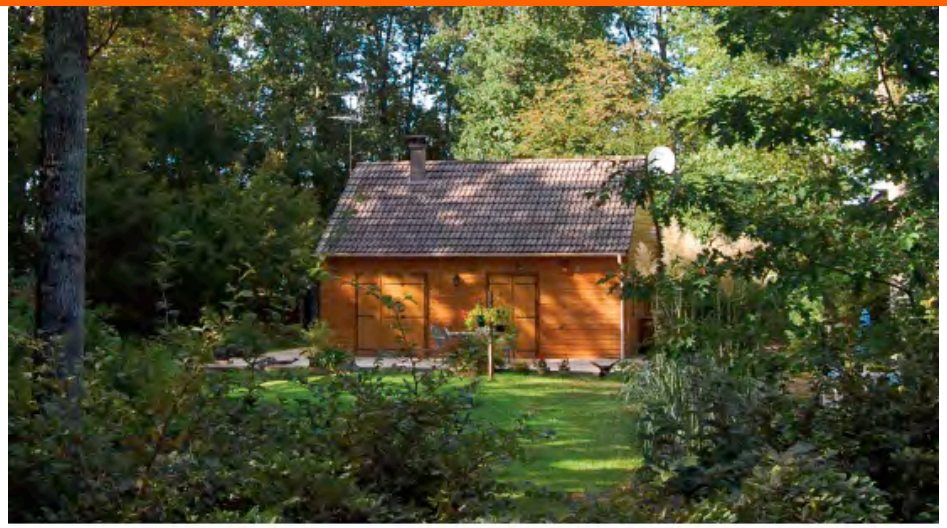
# II. LE PADD ET LES OAP

## Le PADD

**Le PLU interroge :**

Quelle limite au bourg et au bâti ?

Quel rôle pour les hameaux et écarts ?



# II. LE PADD ET LES OAP

## Le PADD

### Le PLU interroge :

Quelle organisation pour les nouvelles zones à urbaniser ?

Quelles prescriptions d'aménagement sur :
- l'implantation des constructions ?
- l'espace public ?

Quelle articulation entre l'existant et les nouveaux quartiers ?

# II. LE PADD ET LES OAP

## Le PADD

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (article L 123-1-3 du CU)

- Une des pièces constitutives du PLU
- Projet politique du territoire = élément de référence pour le parti d'aménagement de la commune. Le PADD n'est pas opposable mais est décliné en OAP et règles écrites/ graphiques (règlement)

- Définit les orientations générales des politiques en aménagement, équipement, habitat, développement économique et commercial, protection des espaces naturels, agricoles et forestiers....

- Fixe des objectifs en accord avec le développement durable : modération de la consommation de l'espace, lutte contre l'étalement urbain

# II. LE PADD ET LES OAP

## Les OAP

### LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

(article L 123-1-4 du CU)

OAP doivent respecter le PADD et être articulées au règlement

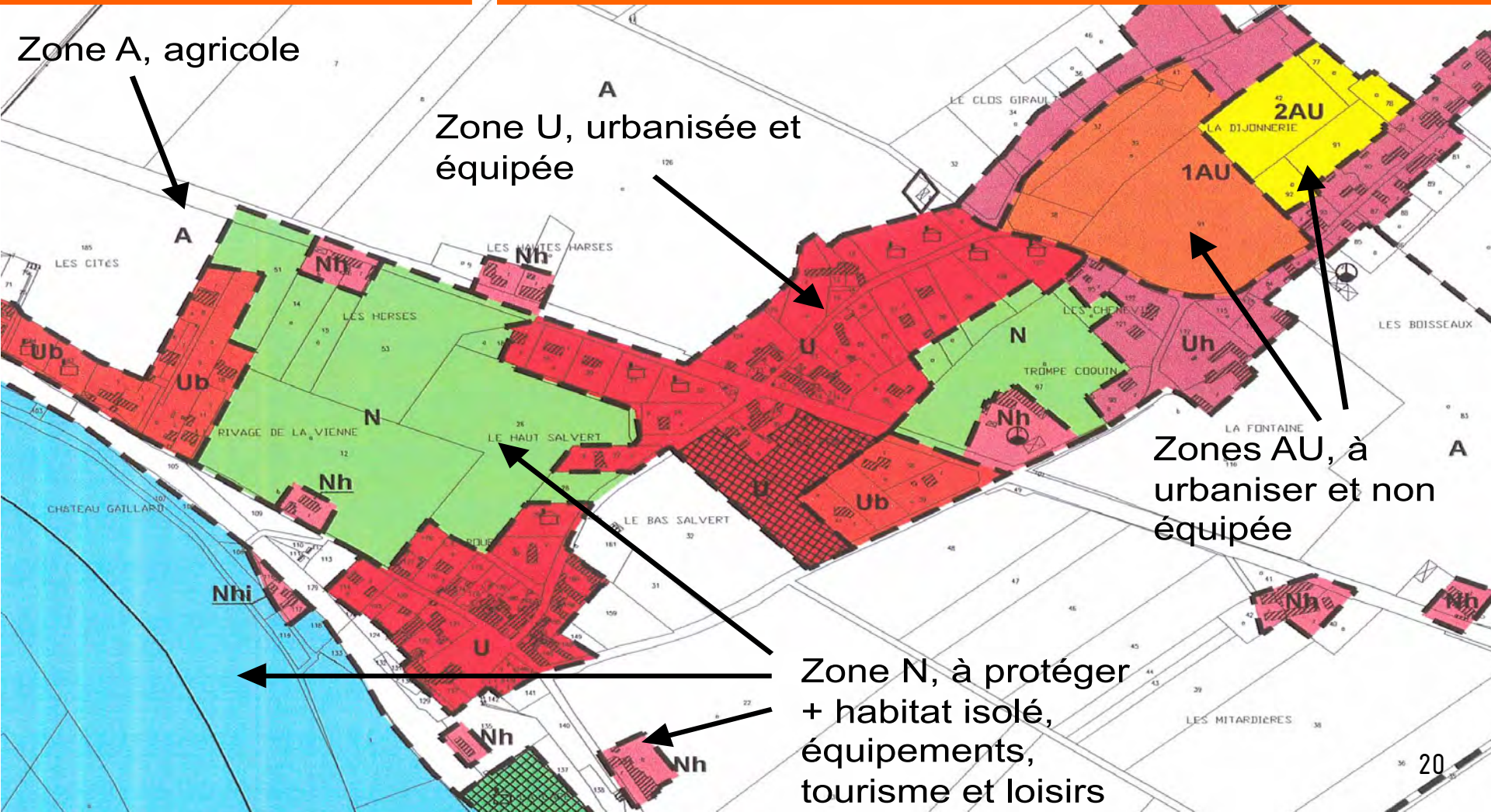
Trois types d'OAP :

- OAP aménagement (PLU et PLUI)
- OAP habitat (PLUI) : tiennent lieu de PLH
- OAP transport (PLUI) : tiennent lieu de PDU

OAP aménagement ont un contenu modulable :

- actions et opérations
- échéancier de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU
- quartiers et secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer, aménager
- schémas d'aménagement, caractéristiques des voies et espaces publics

# III. LES OUTILS REGLEMENTAIRES



CAUE27

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CANTON D'ETREPAGNY – THEME 1, LES OUTILS DU PLU

# III. LES OUTILS REGLEMENTAIRES

## Les 4 zones : la zone U

# III. LES OUTILS REGLEMENTAIRES

## Les 4 zones : la zone U

ZONE URBAINE « U » (article R 123-5 du CU)

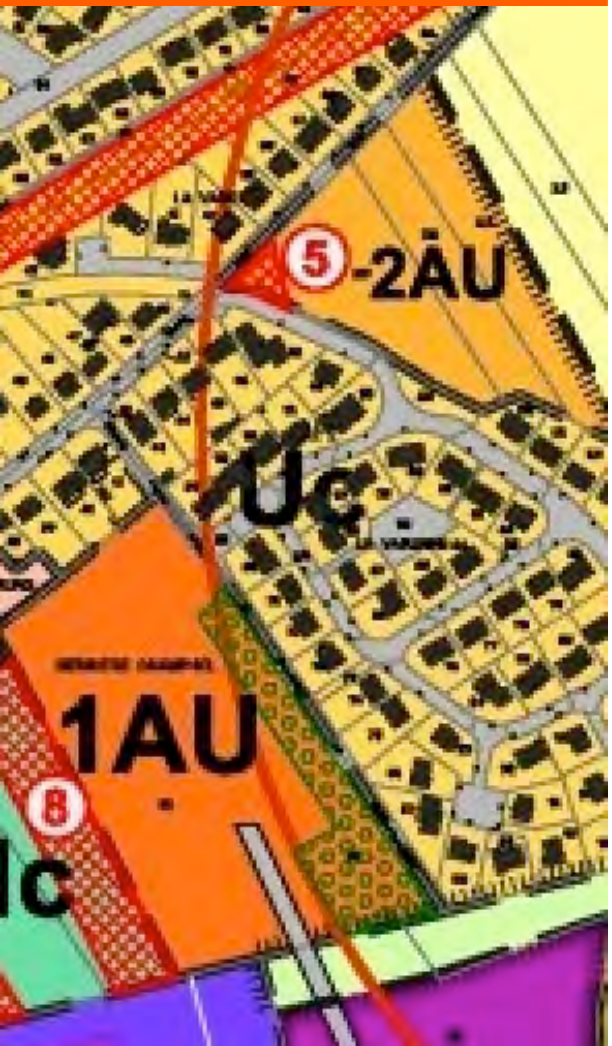
Secteurs déjà urbanisés

Secteurs équipés ou en cours d'équipement. Les équipements publics doivent avoir une capacité suffisante pour desservir les futures constructions

Possibilité de découpage en sous-zones selon la vocation des secteurs

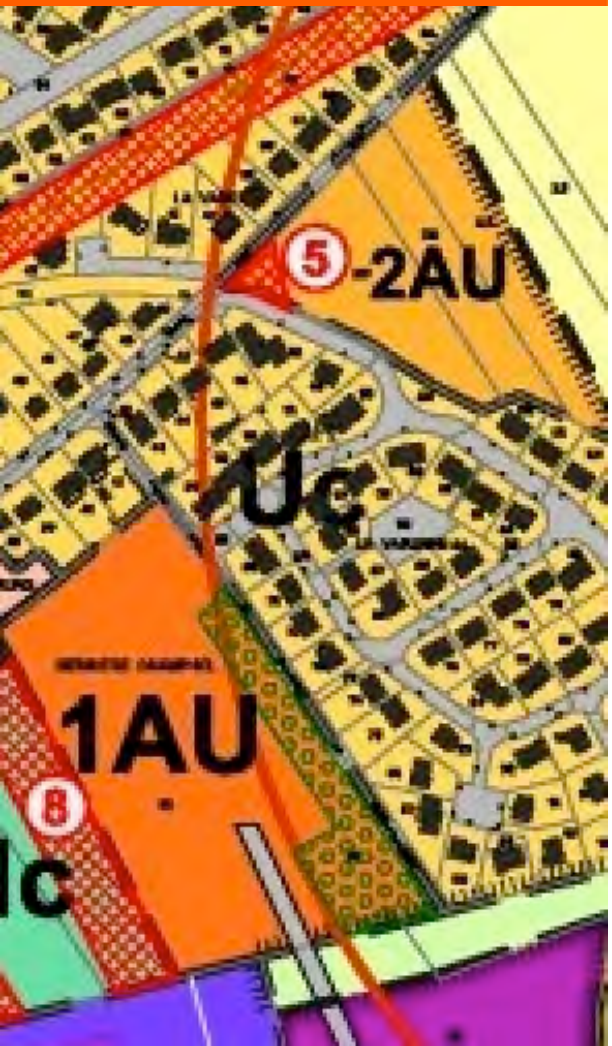
# III. LES OUTILS REGLEMENTAIRES

## Les 4 zones : la zone AU



# III. LES OUTILS REGLEMENTAIRES

## Les 4 zones : la zone AU




### ZONE A URBANISER « AU » (article R 123-6 du CU)

Secteurs à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation ➔ doivent être desservis par les réseaux en leur périphérie immédiate

Leurs modalités d'aménagement doivent faire l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation

Possibilité de phaser l'ordre d'ouverture des zones AU dans le temps : zones 1AU puis zones 2AU …

Possibilité de conditionner la constructibilité des zones AU :

- à des conditions d'aménagement ou d'équipements : opération d'ensemble, au fur et à mesure des équipements
- à une modification ou révision de PLU

# III. LES OUTILS REGLEMENTAIRES

## Les 4 zones : la zone A

# III. LES OUTILS REGLEMENTAIRES

## Les 4 zones : la zone A

### ZONE AGRICOLE « A » (article R 123-7 du CU)

Secteurs équipés ou non à protéger en raison de leur potentiel agricole sur les plans biologique, agronomique ou économique.

Inconstructible par nature sauf exceptions :

- les constructions et installations : nécessaires au service public ou d'intérêt public, nécessaires à l'exploitation
- le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés pour leur intérêt architectural ou patrimonial, à condition qu'il ne compromette pas l'exploitation

# III. LES OUTILS REGLEMENTAIRES

## Les 4 zones : la zone N

# III. LES OUTILS REGLEMENTAIRES

## Les 4 zones : la zone N

### ZONE NATURELLE ET FORESTIERE « N » (article R 123-8 du CU)

Secteurs équipés ou non à protéger pour :

- la qualité des sites, milieux naturels et paysages
- l'existence d'une exploitation forestière
- leur caractère d'espace naturel

Constructible à condition de ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers, et à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages

Modalités définies dans le règlement

Possibilité de transférer les possibilités de construire d'un périmètre pour protéger la qualité de son paysage. Ces possibilités sont transférées sur d'autres secteurs de la même zone. Le périmètre protégé est inconstructible.

# III. LES OUTILS REGLEMENTAIRES

## Les outils de zonage complémentaires

**Le PLU interroge :**

Comment interpréter les caractéristiques du patrimoine :
- pour les constructions nouvelles ?
- pour les constructions favorisant l'économie d'énergie ?

# III. LES OUTILS REGLEMENTAIRES

## Les outils de zonage complémentaires

### ELEMENTS DE PAYSAGE

Article L 123-1-5-7°

- Possibilité d'identifier et protéger des éléments de paysage (naturel ou urbain) et de patrimoine

- Motifs culturel, historique ou écologique

- Possibilité de définir des prescriptions. Travaux soumis à déclaration préalable.

- Démolition soumise à permis de démolir examiné par l'ABF

# III. LES OUTILS REGLEMENTAIRES

## Les outils de zonage complémentaires

**Le PLU interroge :**

Accueil de population :
- combien ?
- qui ?
- dans quels logements ?
- quels équipements ?

# III. LES OUTILS REGLEMENTAIRES

## Les outils de zonage complémentaires

### DENSITE MINIMALE

Article L 123-1-5-13bis°

- Possibilité de délimiter des secteurs de densité minimale à proximité des transports en commun (existants ou programmés)

### MIXITE SOCIALE

Articles L 123-1-5-16° et L 123-2 b)

- Possibilité de délimiter des secteurs dans lesquels les programmes de logements doivent contenir un pourcentage de catégories définies de logements

- Possibilité de délimiter des emplacements réservés pour des programmes de logements définis

- Objectifs de mixité sociale

# III. LES OUTILS REGLEMENTAIRES

## Les outils de zonage complémentaires

**Le PLU interroge :**

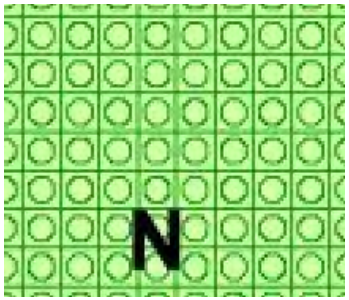
Quelle protection pour les espaces agricoles, naturels et forestiers ?

Quelle interface entre bâti et espaces exploités ?

# III. LES OUTILS REGLEMENTAIRES

## Les outils de zonage complémentaires

### ESPACES BOISES CLASSES
Article L 130-1)




- Possibilité de classer des bois, forêts, parcs, arbres isolés, haies, plantations d'alignements à protéger ou à créer

- Interdiction des changements d'affectation ou mode d'occupation compromettant la conservation, protection ou création des espaces boisés classés

- Coupes et abattages d'arbres soumis à déclaration préalable. Sauf exceptions : arbres dangereux, plan de gestion simple, autorisations sous conditions

### ESPACES AGRICOLES
Article L 123-1-5-9

- Possibilité de localiser et protéger des espaces cultivés ou les jardins en zones urbaines

- Inconstructibles même en cas de desserte par les équipements

# III. LES OUTILS REGLEMENTAIRES

## Les outils de zonage complémentaires

**Le PLU interroge :**

Comment prendre en compte les risques, les contraintes et servitudes ?

# III. LES OUTILS REGLEMENTAIRES

## Les outils de zonage complémentaires

### AXES A GRANDE CIRCULATION
Article L 111-1-4

- Interdiction des constructions et installations en dehors des zones urbanisées dans une bande de 100m le long des autoroutes et de 75m le long des axes classés à grande circulation (et des autres routes visées par le document d'orientation et d'objectif du SCOT)

- Possibilité de fixer des règles différentes si une étude le justifie

### DEMOLITION DE L'EXISTANT
Article L 123-1-5-10°

- Possibilité de délimiter des secteurs où les permis de construire sont soumis à démolition de l'existant ou d'une partie de l'existant

### BÂTIMENTS A NE PAS RECONSTRUIRE APRES SINISTRE

- Possibilité d'identifier des bâtiments à ne pas reconstruire après sinistre

- Interdiction précise et la justifier pour des raisons d'urbanisme liées à la situation de la zone

# III. LES OUTILS REGLEMENTAIRES

## Les outils de zonage complémentaires

### DIVERSITE COMMERCIALE

Article L 123-1-5-7bis°

- Possibilité de délimiter les quartiers, îlots ou voies en faveur de la diversité commerciale. Commerce de détail et de proximité

- Possibilité de définir des prescriptions

# III. LES OUTILS REGLEMENTAIRES

## Le règlement

3 TYPES DE REGLES

### 1. NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdites

Article 2 : Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumises à des conditions particulières

**Qu'est – il possible de construire ?**
Une habitation sera interdite en zone industrielle, pour préserver les habitants des risques potentiels ou en zone naturelle protégée afin de sauvegarder les espaces fragiles.

Un commerce sera permis dans toutes les zones urbaines pour offrir des services de proximité aux habitants.

# III. LES OUTILS REGLEMENTAIRES

## Le règlement

3 TYPES DE REGLES

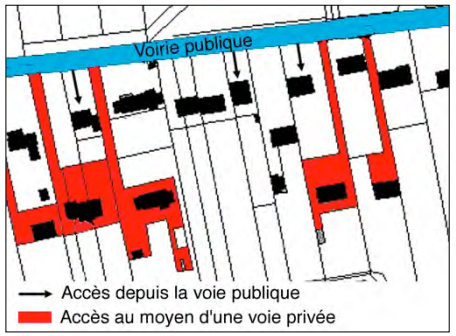
## 2. CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE

Article 3 : Accès et voirie

Article 4 : Desserte par les réseaux (eau, assainissement …)

Selon le RNU,
Un terrain doit disposer d'un assainissement pour être constructible et d'une voie d'accès suffisamment large pour permettre le passage des voitures et des véhicules de secours (pompiers …) ou de services (ramassage des ordures ménagères).

Le PLU peut réglementer les caractéristiques des accès privés afin d'interdire les constructions en 'second rideau'.




Il peut interdire les impasses ou les autoriser sous conditions (permettre le retournement des engins de service public par exemple)

# III. LES OUTILS REGLEMENTAIRES

## Le règlement

3 TYPES DE REGLES

### 3. FORME URBAINE, ARCHITECTURE ET PLANTATIONS

Article 5 : Caractéristiques des terrains

Article 6 : Implantation des constructions / voies et emprises publiques

Article 7 : Implantation des constructions / limites séparatives

Article 8 : Implantation des constructions les unes / autres

L'écriture de ces articles 6 et 7 est obligatoire et permet d'élaborer une règle plus souple que le RNU et de s'adapter au gabarit de la voie (venelle ...)

On pourra coller sa maison à celles de ses voisins en centre bourg et implanter sa maison, comme les autres, le long du trottoir.

# III. LES OUTILS REGLEMENTAIRES

## Le règlement

3 TYPES DE REGLES

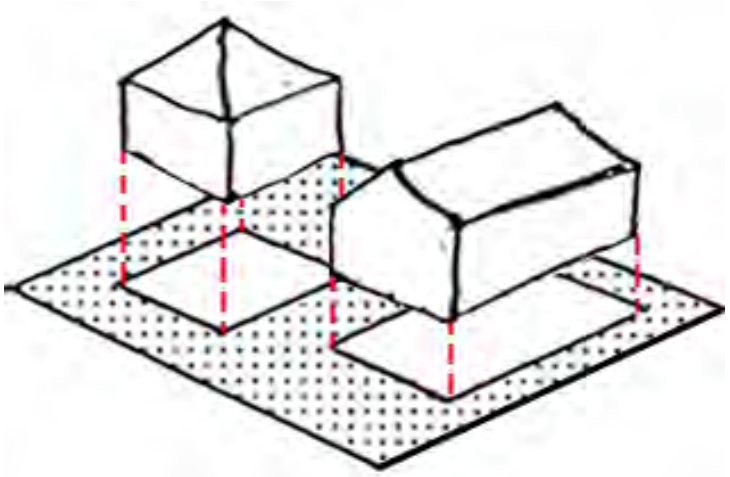
### 3. FORME URBAINE, ARCHITECTURE ET PLANTATIONS

Article 9 : Emprise au sol

Article 10 : Hauteur des constructions

**Combien de m²**
**est-il possible de construire ?**

L'emprise en sol détermine la surface au sol de la maison. Exemple : une emprise de 25% sur un terrain de 600m² permet une ou plusieurs constructions d'un total de 150m² maximum. Si la hauteur le permet (article 10), on pourra construire un rez-de-chaussée de 150m² et un premier étage de 150m².



# III. LES OUTILS REGLEMENTAIRES

## Le règlement

3 TYPES DE REGLES

Pour éviter que les voitures ne stationnent trop sur la voirie, on peut demander l'intégration de la place sur le terrain ou dans la construction (garage).

### 3. FORME URBAINE, ARCHITECTURE ET PLANTATIONS

Article 11 : Aspect extérieur des constructions

Article 12 : Stationnement

Article 13 : Espaces libres et plantations

Stationnement
Article L 123-1-12° et 13°

Possibilité de fixer un nombre maximal de places de stationnement lors de constructions : à proximité des transports en commun et sauf pour les habitations.

Places sur le terrain de construction ou dans des parcs de stationnement à proximité.

Interdiction d'imposer plus d'une place de stationnement par construction de logement locatif aidé par l'Etat.

# III. LES OUTILS REGLEMENTAIRES

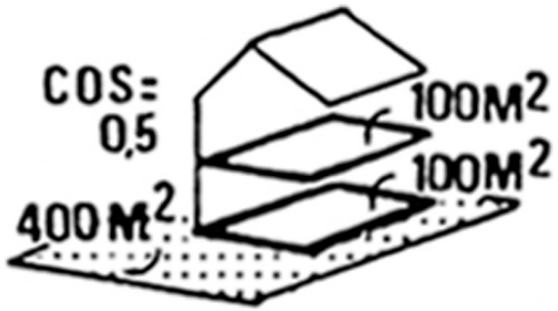
## Le règlement

3 TYPES DE REGLES

### 3. FORME URBAINE, ARCHITECTURE ET PLANTATIONS

Article 14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Le COS est le rapport de la surface de plancher en $m^2$ susceptible d'être construite, à la surface du terrain également en $m^2$




Exemple :
Sur un terrain de 400 $m^2$, un COS de 0,5 permet de construire 200 $m^2$ de surface de plancher rapportée au nombre d'étages autorisé

# IV. LES OUTILS FONCIERS

# IV. LES OUTILS FONCIERS

## Dans le cadre du PLU

### DROIT DE PREEMPTION URBAIN

- Donne à la commune la priorité pour l'achat d'un bien mis en vente
- Est institué par la commune en vue d'un projet d'aménagement (réserves foncières, réalisation d'actions ou d'opérations) dans l'intérêt général

### EMPLACEMENTS RESERVES

- Terrains réservés pour la réalisation de voies, d'ouvrages publics, des installations d'intérêt général, des espaces verts
- Les terrains ne peuvent recevoir d'autre affectation que celle définie
- La commune est prioritaire pour l'acquisition

# IV. LES OUTILS FONCIERS

## En parallèle du PLU

### DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

- Acte par lequel la commune indique son intention de recourir à une procédure d'expropriation, dans un but d'utilité publique, et identifie les parcelles à exproprier

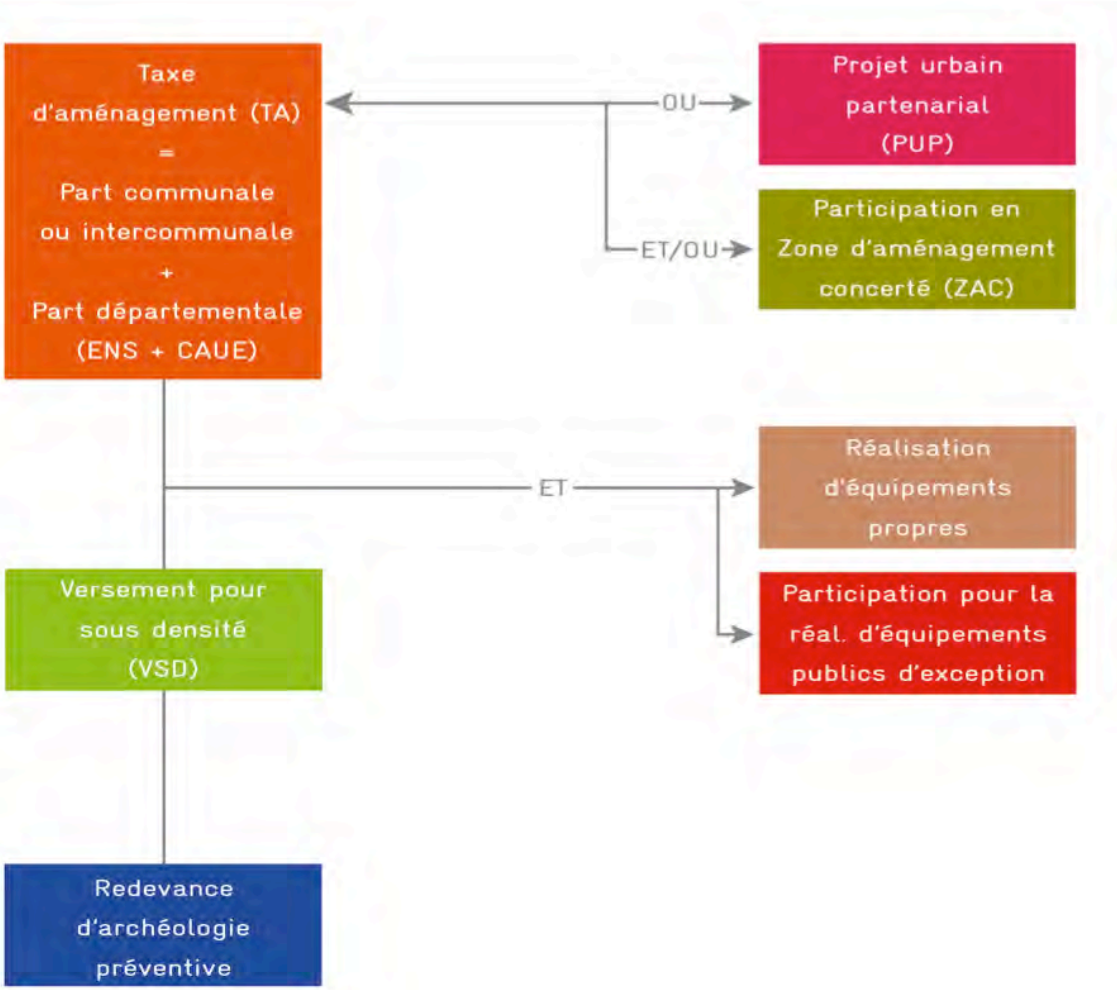
### LA ZONE D'AMENAGEMENT DIFFERE

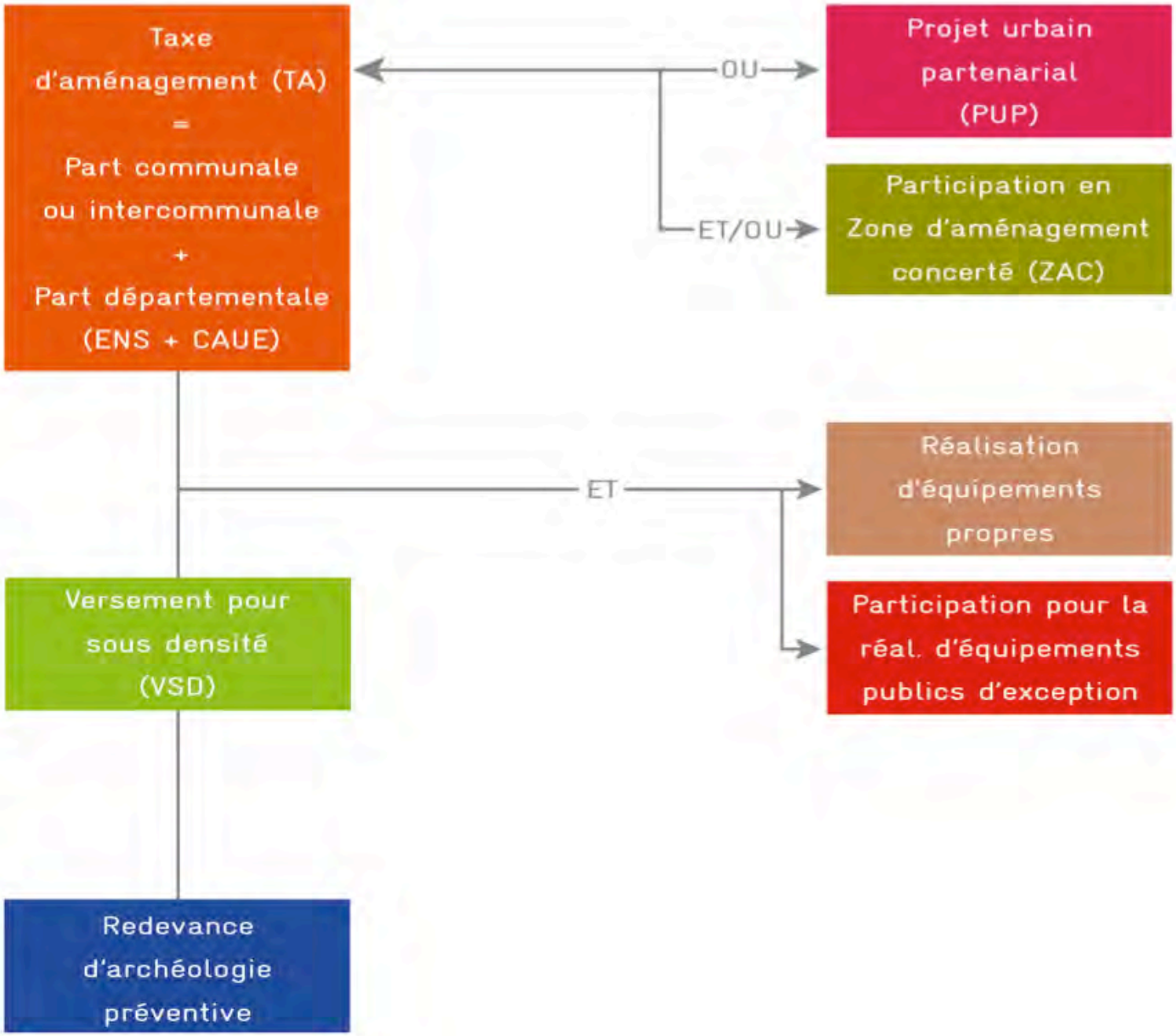
- Secteur créé par l'Etat à l'intérieur duquel un droit de préemption s'applique pendant 14 ans

- Peut couvrir des zones urbaines et naturelles

- Dès lors que des secteurs préalablement en DUP sont intégrés dans une ZAD, c'est la ZAD qui s'applique

# V. LES OUTILS FISCAUX


Taxe d'aménagement (TA) = Part communale ou intercommunale + Part départementale (ENS + CAUE)
OU
Projet urbain partenarial (PUP)
ET/OU
Participation en Zone d'aménagement concerté (ZAC)
ET
Réalisation d'équipements propres
Participation pour la réal. d'équipements publics d'exception
Versement pour sous densité (VSD)
Redevance d'archéologie préventive


Taxe d'aménagement (TA) = Part communale ou intercommunale + Part départementale (ENS + CAUE)
OU
Projet urbain partenarial (PUP)
ET/OU
Participation en Zone d'aménagement concerté (ZAC)
ET
Réalisation d'équipements propres
Participation pour la réal. d'équipements publics d'exception
Versement pour sous densité (VSD)
Redevance d'archéologie préventive

# V. LES OUTILS FISCAUX

## En parallèle du PLU

### TAXE D'AMENAGEMENT

- Est entrée en vigueur en mars 2012. Comporte 2 parts : une par (inter)communale et une part départementale
- S'applique sur les (re)constructions, agrandissements et tout aménagement nécessitant une autorisation
- Taux modulable fixé par la collectivité entre 1 et 5%, peut être majoré jusqu'à 20%

### TAXE D'HABITATION SUR LES LOGEMENTS VACANTS

- Taxe facultative instaurée par les communes ou EPCI
- Dû par les propriétaires de logements habitables non meublés vacants depuis 5 ans consécutifs
- Taux fixé par la collectivité et s'applique à la valeur locative du logement

# V. LES OUTILS FISCAUX

## En parallèle du PLU

### TAXE SUR LA CESSION DE TERRAINS DEVENUS CONSTRUCTIBLES

- Taxe facultative instaurée par les communes ou EPCI compétents pour les documents d'urbanisme
- S'applique aux propriétaires de terrains rendus constructibles par leur classement en zone U ou AU
- Taux de 10% sur la plus-value résultant de la cession

### MAJORATION DE LA TAXE FONCIERE SUR LES PROPRIETES NON BÂTIES DE TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Taxe facultative instaurée par les communes
- S'applique aux terrains non bâtis en zone constructible dont la liste est dressée par le maire
- Majoration de 0 à 3 €/$m^2$ de la valeur locative cadastrale du terrain

CAUE27

Conseil
d' Architecture,
d' Urbanisme et
d' Environnement
de l' Eure

Cycle de formation PLU, MODE D'EMPLOI

## THEME 1 – 29 mai 2013 :

# LES OUTILS DU PLU

**Communauté de Communes du Canton d'Etrépagny**